

Årsredovisning
för
Brf Tingvallahöjden 2
769623-6525

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Tingvallahöjden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Tingvallastaden 3:10 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 32 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 456 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget IF.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 haft följande sammansättning:

Susanne Nyängs	Ledamot, ordförande,
Linda Söderberg	Ledamot, sekreterare,
Carina Arn	Ledamot
Martin Carlson	Suppleant
P-O Lennartzon	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft nio ordinarie styrelsemöten.

Arvode till styrelsen har utgått med 40 000 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Peter Rosengren Ordinarie

Valberedning

Ing-Marie Ljungberg Carlson Sammankallande
Sten Blomberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-08-08.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Lokalvård
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband
If Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Fastighetservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 47 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Karlstad Tingvallastaden GA:1 och GA:2.

Gemensamhetsanläggningen GA:1 består av garageanläggning i två plan med tillhörande infartsramper och innegård inklusive markvärmeanläggning samt sophantering.

GA:2 består av kallföråd och cykelföråd. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Tingvallahöjdens samfällighetsförening. Tingvallahöjden 2s andel är 31,48% respektive 39% .

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justering av tid på armaturer i trapphusen har gjorts för att spara el.

Vi har under hösten öppnat ett fasträntekonto med en garanterad ränta, bunden tre månader i taget. För närvarande 3,8 %. Vi har satt in en miljon på kontot.

Styrelsen har tagit in offerter kring elavtal och beslutat att binda elavtalet 1 år, fr o m 2023-12-01

Gästlägenheten flitigt använd med 66 nätter. Styrelsen ser till att täcken och madrasskydd tvättas en gång/år. Används också som styrelserum

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsret. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen i och med kommande låneförfall 2025 och 2026. Kostnadsökningar beräknas även hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes 2023-07-01 med 10%. Genomsnittlig årsavgift är 738 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2013. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 163	2 002	2 020	2 006
Resultat efter finansiella poster	257	-306	171	235
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	702	702	702
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,9	85,6	84,7	85,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 117	8 264	8 411	8 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 117	8 264	8 411	8 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	363	189	343	384
Räntekänslighet (%)	11,0	11,8	12,0	12,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	232	182	153
Soliditet (%)	76,1	75,4	75,4	75,1
Balansomslutning	84 618	85 035	85 437	85 602

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	57 060 000	6 400 000	1 047 000	-88 683	-305 848	64 112 469
Disposition av föregående års resultat				-305 848	305 848	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			217 800	-217 800		0
Årets resultat					257 451	257 451
Eget kapital 2023-12-31	57 060 000	6 400 000	1 264 800	-612 331	257 451	64 369 920

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-612 330
Årets resultat	257 451
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-354 879

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	217 800
att i ny räkning överföres	-572 679
	-354 879

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 162 963	2 001 799
Övriga rörelseintäkter		22 322	14 733
Summa rörelseintäkter		2 185 285	2 016 532
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 056 201	-1 419 402
Övriga externa kostnader	4	-73 806	-79 887
Personalkostnader och arvoden	5	-52 568	-47 973
Avskrivningar	6	-548 000	-548 000
Summa rörelsekostnader		-1 730 575	-2 095 262
Resultat före finansiella poster		454 710	-78 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 472	884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 731	-228 002
Summa finansiella poster		-197 259	-227 118
Resultat efter finansiella poster		257 451	-305 848
Årets resultat		257 451	-305 848

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 710 000	83 258 000
		82 710 000	83 258 000
Summa anläggningstillgångar		82 710 000	83 258 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 402	147 681
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 878 776	1 629 157
Summa omsättningstillgångar		1 908 178	1 776 845
SUMMA TILLGÅNGAR		84 618 178	85 034 845

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 460 000	63 460 000
Fond för yttre underhåll		1 264 800	1 047 000
Summa bundet eget kapital		64 724 800	64 507 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-612 330	-88 682
Årets resultat		257 451	-305 848
Summa fritt eget kapital		-354 879	-394 530
Summa eget kapital		64 369 921	64 112 470
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 576 572	19 936 572
Summa långfristiga skulder		19 576 572	19 936 572
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	360 000	360 000
Leverantörsskulder		90 398	299 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	221 287	325 880
Summa kortfristiga skulder		671 685	985 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 618 178	85 034 845

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		257 451	-305 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		548 000	548 000
Betald skatt		7	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		805 458	242 145
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		118 278	-101 025
Förändring av kortfristiga skulder		-314 118	265 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		609 618	406 238
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000	-360 000
Årets kassaflöde		249 618	46 238
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 629 157	1 582 919
Likvida medel vid årets slut		1 878 775	1 629 157

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan med 548 000 kr per år. Avskrivningstid beräknas till 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga som förfaller inom 5 år och den del som kommer att amorteras under 2023 redovisas som kortfristig del.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 811 538	1 725 288
Bilplats/garage	172 100	173 700
Eldebitering	101 320	84 451
Elavräkning	78 006	18 361
	2 162 964	2 001 800

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39 084	37 743
OVK	0	21 763
Filter	19 433	0
Rep och underhåll	11 262	142 416
Löpande underhåll hiss	21 203	69 894
El	208 236	298 575
Bränsle uppvärmning	216 939	190 173
Vatten och avlopp	85 100	81 842
Fastighetsförsäkring	34 428	33 016
Bredband	109 388	96 256
Trädgård	397	1 519
Avgift Samfälligheten	280 236	409 263
Div övriga kostnader	26 907	36 942
Telefon och porto mm.	3 588	0
	1 056 201	1 419 402

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	8 300	8 887
Ekonomisk förvaltning	51 270	48 930
Konsultkostnader	2 519	1 156
Övriga föreningskostnader	11 717	20 914
Summa	73 806	79 887

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	7 973
Summa	52 568	47 973

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 230 000	88 230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 230 000	88 230 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 972 000	-4 424 000
Årets avskrivningar	-548 000	-548 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 520 000	-4 972 000
Utgående redovisat värde	82 710 000	83 258 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
Totalt	72 600 000	72 600 000
Bokfört värde byggnader	60 240 000	60 788 000
Bokfört värde mark	22 470 000	22 470 000
Totalt	82 710 000	83 258 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 683	13 871
Samfälligheten	0	133 810
Ekonomisk förvaltning	14 719	0
	29 402	147 681

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,94	2025-08-28	4 164 000
SEB	0,94	2025-08-28	4 538 000
Stadshypotek	1,19	2026-10-30	5 312 012
Stadshypotek	1,19	2026-10-30	5 922 560
Totalt			19 936 572
Avgår kortfristig del			-360 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			19 576 572

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 18 136 572 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	8 610	11 802
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	144 706	179 164
El	22 775	51 576
Hiss	0	38 750
Revision	9 000	9 700
Fjärrvärme	35 836	34 888
Påm.avgifter	360	0
	221 287	325 880

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Totalt	25 000 000	25 000 000

Karlstad

Susanne Nyängs
Ordförande

Carina Arn
Ledamot

Linda Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 mars 2024



Tingvallahöjden2 2023.pdf

(144152 byte)
SHA-512: 78a63a6d9ee3ed43054c4e63532077ce7594a
222ddbc412c0ffe754b3a008606d9258b417b7dfe2b13
f9d4aa1b260f833e31826d9bdd329ae2ad1e22539ee51

Underskrifter

2024-03-27 21:42:29 (CET)



Carina Arn

Undertecknat med SMS

2024-03-27 22:02:54 (CET)



Susanne Nyängs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-27 22:03:56 (CET)



Linda Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-28 07:15:04 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f7e23bf75e5c6b4d4c61ccb1fc279390a321a6db2394afdc8569ebc6d9cf231a7fa32bbff1d87003a2cffc1447f8a6ac3e5a3f445160cf187921b7c2e0d286d6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.